CONSOLIDADO OBSERVACIONES A LA FICHA TÉCNICA RECIBIDAS DURANTE EL ESTUDIO DE MERCADO Y COSTOS	Fecha	24/06/13

Las siguientes observaciones se recibieron durante el desarrollo del Estudio de Mercado para Contratar el servicio de promoción, banca de inversión y/o martillo para la enajenación de *bienes muebles*

PRIMER DOCUMENTO

Empresa	CESAR RENDON GRANOS
Contacto	**BANCO POPULAR**

El suscrito, CÉSAR RENDÓN GRANOS, en mi calidad de Gerente del Martillo del Banco Popular S.A., presento muy respetuosamente las siguientes observaciones al "Anexo - Condiciones Técnicas para la prestación del servicio y/o entrega de bien".

OBSERVACION No. 1.

Sugerimos cambiar la palabra "promotor" utilizada en este anexo por la de "intermediario" porque es un término general que incluye a los promotores y demás intermediarios autorizados por el Decreto 734 de 2012.

RESPUESTA:

La palabra promotor se utilizo de forma genérica enmarcando "promoción inmobiliaria, banca de inversión y/o martillo", sin embargo, esta observación se tendrá en cuenta y se modificará lo correspondiente en la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 2.

Numeral 6.1.3. Sugerimos eliminar "en los lugares que el ICBF determine", por "lugares que se acuerden con el intermediario", por cuanto esto dependerá de la cantidad de bienes que ameriten la subasta y con el fin de congregar un gran número de potenciales compradores.

RESPUESTA:

No se acoge la observación, por lo que se mantienen las condiciones inicialmente estipuladas en la Ficha de Condiciones Técnicas

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

OBSERVACION No. 3.

Numeral 6.1.10. y 6.1.11 Perfil del personal requerido y Funciones del personal y dedicación de tiempo para la prestación del servicio. Sugerimos hacer las siguientes modificaciones al perfil y funciones del personal requerido:

Sugerimos modificar el cargo profesional de acuerdo con las funciones asignadas así:

1. Elaboración de actas de liquidación de las subastas y cuentas de cobro. Esta es una labor netamente operativa que no requiere de personal profesional y que se encuentra liderada por la Asistencia de Operaciones en el caso del Martillo del Banco Popular. Se recomienda para estas funciones personal técnico o bachilleres.

Valga la pena aclarar que las labores propias de la contabilidad del Banco Popular se encuentran centralizadas directamente en la Gerencia de Contabilidad y no en otras Gerencias.

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido suprimir este cargo.

OBSERVACION No. 4.

2. Sugerimos que la experiencia del abogado solicitado sea de tres años. Además sugerimos aclarar que al abogado no le competen los tramites notariales y de registro pues de estos aspectos operativos se encargan las Entidades vendedoras.

El Martillo se encarga de revisar los documentos basados en la documental aportada por la Entidad y hacer la sugerencia de acuerdo a las anotaciones que se encuentran en los certificados de tradición.

RESPUESTA:

Si bien el decreto 734 de 2012 no señala la obligación expresa que el intermediario acompañe al contratante durante el proceso de venta hasta el registro de la compraventa y la entrega física de los bienes muebles, incluyendo la posibilidad de desempeñarse en calidad de mandatario para estos efectos, el instituto considera fundamental dicho acompañamiento, el cual es traído por analogía a lo indicado en el Artículo 3.7.5.1.2. de la norma en cita, por lo que se mantienen las condiciones establecidas en los numerales 6.1.10. de la Ficha de Condiciones Técnicas indicando que la observación frente a los años de experiencia será tenida en cuenta.

OBSERVACION No. 5.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

Comercializador. Sugerimos incluir en este perfil otras carreras a fines y que tienen que ver con la actividad a desarrollar tales como profesional en administración de Empresas, Economía, Ingeniería industrial y Contaduría.

RESPUESTA:

La sugerencia y/o observación se tendrá en cuenta y se incorporará como Formación Profesional en el numeral 6.1.10 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 6.

Subastador o pregonero. Los estudios mínimos para este cargo es el bachillerato, porque se trata de una actividad más empírica que profesional, dado que es el pregonero el que anima la subasta y el que ayuda con su experticia a la puja de los precios.

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido modificar el perfil del pregonero.

OBSERVACION No. 7.

Numeral 6.2.2.2. Sugerimos modificar los días de la publicación del aviso de prensa, porque para estos eventos la invitación se debe hacer con 15 días de anterioridad, con el fin de dar publicidad al evento y para que los posibles interesados tengan el tiempo necesario para organizar sus compromisos y puedan viajar a la ciudad de la subasta.

RESPUESTA:

El numeral 6.2.2.2. Determina los tiempos y las condiciones mínimas con los cuales se deberán realizar las publicaciones a la subasta, con el fin de garantizar el principio de publicidad, lo cual no significa que dicha publicación no se pueda hacer con mayor antelación, precisando que la publicación debe realizarse el día domingo.

OBSERVACION No. 8.

Numeral 6.3.1.3 Sugerimos eliminar lo referente a la grabación de la subasta, teniendo en cuenta, que normalmente no se exige la filmación para esta clase de eventos, porque aumenta demasiado los costos dado que se debe contratar a una persona exclusivamente para esto. Con el fin de brindar confianza y trasparencia a la subasta el intermediario acostumbra invitar a la Entidad vendedora al evento.

En las subastas del Martillo con frecuencia contamos con la asistencia de la Revisoría Fiscal el Banco Popular además de encontrarnos vigilados por la Superintendencia Financiera.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

RESPUESTA:

La grabación y los recursos tecnológicos son requeridos para garantizar la transparencia de las subastas, por lo que se mantienen las condiciones requeridas en el numeral 6.3.1.3 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 9.

Numeral. 6.3.1.4. Sugerimos cambiar la palabra "garantice" por la de "velar". Lo anterior porque las obligaciones a cargo del intermediario son de medio y no de resultado, por lo tanto, el Martillo cuenta con ciertos controles pero no puede garantizar que no se lleven a cabo estos acuerdos por que depende de terceros ajenos al intermediario.

RESPUESTA:

Se requiere que el promotor garantice la trasparencia del proceso, evitando propiciar cualquier tipo de escenario en donde los postores puedan realizar componendas o arreglos que desvirtúen el propósito de una subasta. En tal sentido, se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.3.1.4, de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 10.

Numeral 6.3.1.2. Teniendo en cuenta que los dineros recaudados son del público para participar en la subasta de una Entidad del Estado, sugerimos incluir que la plataforma electrónica cuente con la seguridad que le permita realizar pagos seguros en línea con las siguientes características de seguridad: Creación de canal seguro de comunicaciones (VPN), implementación de certificado digital, desarrollo de Web Services requeridos para la funcionalidad y log de las ofertas y pagos realizados. Además se sugiere que la pagina del intermediario le permita realizar subastas virtuales interactivas, por cuanto con estas se obtiene mejores precios debido a la emoción del momento.

RESPUESTA:

Se han estipulado los requisitos mínimos para el adecuado funcionamiento del proceso de subasta señalados en la Ley 527 de 1999, el cual cumple con todos los protocolos de seguridad, por lo que se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.3.12 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 11.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

Numeral 6.4.3.1. Sugerimos eliminar lo referente al representante legal del consorcio o unión temporal. Lo anterior por cuanto para participar en una subasta no se necesita la conformación de un consorcio o unión temporal.

RESPUESTA:

Son los requisitos determinados de ley para la enajenación de los bienes inmuebles del estado por lo cual no se puede eliminar.

OBSERVACION No. 12.

Numeral 6.5.3. y 6.5.4. Sugerimos modificar estos numerales, porque los reembolsos se realizan a la entidad vendedora una vez se haya realizado el pago total por parte de los compradores. Si se hace antes de esta fecha seria operativamente inoficioso y desgastante para el intermediario quien deberá contabilizar dos veces una subasta con los costos operativos que esto conlleva.

Además, se pueden presentar situaciones atribuibles a la Entidad vendedora que impiden formalizar el negocio, caso en el cual se deberá proceder a la anulación del lote. Si los dineros previos los tiene el intermediario será éste quien se encargará de hacer la entrega de los dineros depositados al comprador. Si los dineros se trasladan a la Entidad, el reembolso se hace más largo y dispendioso para la Entidad vendedora y para el comprador.

Por lo expuesto, y dado que para esta clase de eventos se acostumbra hacer una sola contabilidad, solicitamos que el reembolso lo pueda hacer el intermediario 10 días hábiles siguientes a la cancelación del saldo por parte del comprador.

Se debe tener en cuenta que para esta clase de eventos participan otras Entidades del Estado, por lo cual se debe tener un procedimiento estándar con el fin de atender las necesidades de todas, al convenirse especificaciones técnicas especiales para una sola, se hace más difícil la labor del intermediario lo que conllevaría a incumplimientos que no son sustanciales dentro de la negociación.

Los dineros depositados no generan rendimiento puesto que se encuentra en una cuenta especifica a favor de la Entidad vendedora.

RESPUESTA:

No se acoge la observación, por lo que se mantienen las condiciones inicialmente estipuladas en la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 13.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

Numeral 6.5.6 Para este tipo de contrato la Entidad no requiere de disponibilidad presupuestal, cuando el proponente se encuentra autorizado a descontar su comisión y el IVA sobre la comisión del producto de las ventas.

RESPUESTA:

No se acoge la observación, por lo que se mantienen las condiciones inicialmente estipuladas en la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 14.

Numeral 6.6.1. Sugerimos aclarar lo referente a "deberá elaborar todos los documentos soportes de la venta y prestar acompañamiento durante todo el proceso de legalización de la misma". Puesto que el documento soporte de la venta es el acta de adjudicación que se le entrega al adjudicatario cuando cancela la totalidad del lote. Y esta prevista en el numeral 6.6.2.

RESPUESTA:

No se acoge la observación, por lo que se mantienen las condiciones inicialmente estipuladas en la Ficha de Condiciones Técnicas en el numeral 6.6.1.

Los documentos soporte de la venta se entienden desde la clasificación, publicación, valoración y demás que se originen en la etapa previa a la subasta.

OBSERVACION No. 15.

Numerales 6.6.3., 6.6.4., y 6.6.6. Sugerimos modificar estos numerales, teniendo en cuenta que el acompañamiento que hace el intermediario en estas etapas, no es físico, sino logístico, de coordinación y de asesoramiento. Por ejemplo en el caso que un comprador no se presente a la Entidad para retirar los documentos de traspaso, el intermediario tratara de comunicarse con el comprador y persuadirlo para que se presente y suscriba los documentos pertinentes, caso en el cual podrá sancionarlo y no permitirle que participe en otros eventos hasta tanto no cumpla con sus obligaciones.

El acompañamiento consiste en la coordinación sobre estos temas y no implica el acompañamiento para la entrega física de la cosa.

En cuanto al perfeccionamiento del contrato de compraventa de bienes muebles sujetos a registro se debe cumplir con los requisitos de ley para su perfeccionamiento como es la entrega Art. 922 del código de comercio.

RESPUESTA:

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

Si bien el decreto 734 de 2012 no señala la obligación expresa que el intermediario acompañe al contratante durante el proceso de venta hasta el registro de la compraventa y la entrega física de los bienes muebles, incluyendo la posibilidad de desempeñarse en calidad de mandatario para estos efectos, el instituto considera fundamental dicho acompañamiento, el cual es traído por analogía a lo indicado en el Artículo 3.7.5.1.2. de la norma en cita, por lo que se mantienen las condiciones establecidas en los numerales 6.6.3., 6.6.4., y 6.6.6 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 16.

Numeral 6.7.2. Sugerimos que la sanción del comprador se reparta así: el 50% para el ICBF y el 50% para el intermediario. Lo anterior debido a que el intermediario a ejecutado las siguientes labores que ameritan el reconocimiento económico por parte del ICBF: disponer de un profesional que atienda al ICBF, el cual devenga un salario de profesional y que los va asesorar. Se ha desplazado un funcionario para inspección previa, otro funcionario para toma de fotos y loteo, se ha elaborado el aviso de prensa, publicidad y mercadeo, se ha pagado un alquiler del lugar donde se lleva a cabo el evento, los gastos de representación del pregonero y presidente (profesional comercial) de la subasta, papelería de seguridad (Las actas se imprimen en papel de seguridad). En conclusión la labor del intermediario se ha ejecutado y debe ser remunerada pese al desistimiento del comprador.

RESPUESTA:

No se acoge la observación por lo que se mantienen las condiciones establecidas en el numeral 6.7.2, de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 17.

Numeral 7.1.2. Solicitamos aclaración en este numeral, si se refiere al registro fílmico por favor tener en cuenta lo expresado sobre el numeral 6.3.1.3.

RESPUESTA:

Téngase en cuenta la respuesta dada a la observación No 8.

OBSERVACION No. 18.

Numeral 7.1.3. Sugerimos modificar este numeral debido a que el intermediario no puede garantizar que los bienes suban "valorización", porque esto depende de la oferta y demanda y las obligaciones del intermediario son de medio y no de resultado.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido modificar la condición 7.1.3. de la Ficha Técnica, la cual quedará así:

El promotor, la banca de inversión y/o el martillo, deberá coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con el objeto del contrato, asesorar en la creación de los lotes y Realizar la estimación de su precio mínimo de venta con base en el estudio del mercado, el estado de los bienes muebles y el registro en libros.

OBSERVACION No. 19.

Numeral 7.1.8. y 7.1.21 Sugerimos incluir en estos numerales, que los gastos de publicidad serán asumidos por la Entidad siempre y cuando tenga venta en la subasta y a prorrata de las ventas realizadas.

También, sugerimos que la publicación se efectúe previo acuerdo entre el intermediario y el ICBF, para coordinar La fecha de la subasta con las otras entidades vendedoras participantes.

RESPUESTA:

No se acogen las observaciones por lo que se mantienen las condiciones establecidas en los numerales 7.1.8 y 7.1.21 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

OBSERVACION No. 20.

Numeral 7.1.18 Sugerimos que el informe escrito sea presentado después de cada subasta.

RESPUESTA:

No se acogen las observaciones por lo que se mantienen las condiciones establecidas en los numerales

OBSERVACION No. 21.

Numeral 7.1.19. Sugerimos ampliar el plazo para el informe final a 4 meses según lo previsto por la Ley 1150 de 2007 art. 11.

RESPUESTA:

El Informe final solicitado no corresponde de manera directa a la liquidación del contrato, pues lo que se pretende del mismo entre otras es que se presenten sugerencias y recomendaciones

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

para mejorar las posibilidades de venta de los lotes respecto de los cuales no se hayan obtenido ofertas.

OBSERVACION No. 22.

Numeral 7.2.3. y 7.3.4.1. Aclarar que la reserva es por los documentos confidenciales que expresamente informe la Entidad, por cuanto la información recibida para esta clase de negocio debe propagarse con el fin de enajenar los bienes.

RESPUESTA:

El contratista deberá publicar la información autorizada por el ICBF.

OBSERVACION No. 23.

Numeral 7.3.2.2. Sugerimos aclarar este numeral con el fin de conocer la cartilla de buenas prácticas de seguridad.

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido suprimir esta obligación.

OBSERVACION No. 24.

Numeral 7.3.2.5., 7.3.2.6., 7.3.27 Sugerimos aclarar estos numerales, por cuanto el contrato a celebrar es el de intermediación comercial y no de obra, si bien los trabajadores del Banco Popular tienen su programas de salud ocupacional se necesita especificar cuáles son los alcances requeridos por ICBF para la ejecución del contrato.

RESPUESTA:

Revisada la observación se ha decido suprimir esta obligación.

OBSERVACION No. 25.

Valor y Forma de pago. Sugerimos que el intermediario pueda descontar el valor de su comisión directamente del producto de la venta de esta manera no se requiere de disponibilidad ni registro presupuestal que afecten el presupuesto de la Entidad.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co

RESPUESTA:

Se mantienen las condiciones establecidas para la ejecución del proceso de selección.

OBSERVACION No. 26.

Además, no se puede sujetar la comisión del intermediario a la entrega física de los bienes, dado que la entrega y retiro de los bienes son obligaciones la primera de la Entidad y la segunda del comprador y por ende sería una carga ajena al intermediario que ha ejecutado las obligaciones propias de su intermediación.

RESPUESTA:

Se acoge la observación y se modifica el numeral 10 de la Ficha de Condiciones Técnicas.

La remuneración del promotor, dependerá exclusivamente de su éxito en la venta de los bienes cuya enajenación se haya dispuesto por el ICBF, la cual se pagara una vez se haya recibido la totalidad del precio del bien subastado.

Sede de la Dirección General
Avenida carrera 68 No. 64c – 75. PBX: 437 76 30
Línea gratuita nacional ICBF 01 8000 91 8080
www.icbf.gov.co